



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Fråsegn - forslag til endring i lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Vi viser til høringsbrev og høringsnotat datert 27.06.2016 og klargjering i brev dagsett 30.06.2016.

Samandrag

Fylkesmannen rår frå dei fleste forslaga til endringar. Høyringa gjer ikkje i tilstrekkeleg grad greie for kvifor endringsforslaga er fremma og kva utfordringar dei skal løysa. Vidare meiner vi at endringane vil svekka landbruket sine sektorlover i stor grad – og vi blir spesielt uroa når høyringa ikkje lanserer alternativ eigedomslovgjeving. Forslaga til endringar er heller ikkje tilstrekkeleg konsekvensutgreidde.

- Vi meiner at konsesjonslova bør utviklast og ikkje endrast i retning avvikling.
- Konsesjonslova med priskontrollen, er viktig for gjennomføring av langsiktige mål for landbrukspolitikken, jordvernet og landbruksareala som fellesgode for heile samfunnet.
- Fylkesmannen i Rogaland føreset eit grundigare lovarbeid enn det høyringa leverer. Eit nullalternativ må utgreiast (forventa utvikling dersom eksisterande lov ikkje blir endra).
- Ei eventuell endra lov må gi oss ei framtidsretta konsesjonslov. Lova må sikre tenleg eigar- og bruksstruktur i heile landet, lokal verdiskaping og framleis lokal råderett over jord, skog og utmarksressursane.

Vi har stor respekt for den private eigedomsretten. Dette omsynet må likevel vektast opp mot andre viktige samfunnsinteresser. Forslaga om mange og omfattande unntak om konsesjonsfridom og ikkje priskontroll, vil gi prisar og føremål for erverv som ikkje bidrar til å styrke landbruket og lokalsamfunna.

Fylkesmannen i Rogaland meiner fleire av forslaga er i strid med føremålsparagrafen i konsesjonslova og viktige nasjonale mål i landbrukspolitikken, til dømes jordvernet, kostnadseffektiv bruksstruktur og ein tenleg eigar- og bruksstruktur.

Merknader til dei einskilde forslaga; (endringsframlegga i høyringa står i kursiv):

- *Heve arealgrensa for konsesjonsplikt ved erverv av «bebygd» eigedom, odel og buplikt frå 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til 35 dekar.*

Vi rår frå endringane og meiner at arealgrensa for konsesjonsplikt bør vere som i dag.

- *Priskontrollen*
Priskontrollen blir oppheva på reine skogeigedommar.
For eigedommar som består av både jord og skog, og skal nyttast til landbruksformål skal det vere priskontroll:
 - ✓ *Alternativ 1: på «bebygde» eigedommar dersom eigdommen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.*
 - ✓ *Alternativ 2: også på «ubebygde» eigedommar dersom eigdommen har meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.*

Vi rår frå forslag til endringar som gjeld priskontrollen.

- *På bestemte vilkår blir det fastsett unntak frå plikta til å søkje delingssamtykke etter jordlova og plikta til å søkje konsesjon dersom ervervet gjeld jord eller skog som skal leggjast til ein annan landbrukseigedom for å styrke drifta av den.*

Vi rår frå forslag til endring.

- *På bestemte vilkår blir det fastsett unntak frå plikta til å søkje delingssamtykke etter jordlova og endringar i føresegn om unntak frå konsesjonsplikta dersom ervervet gjeld tomt til bustadhus, fritidshus eller naust.*

Vi rår frå forslag til endring.

Vi gjer merksam på at forslaget om ikkje søknadsplikt for frådeling av spreidde tomter til bustad, fritid og naust er i strid med:

- ✓ **Plan- og bygningslova og det generelle bygge- og deleforbodet i LNF-område (med unntak av tiltak som direkte er knytt til landbruksdrift)**
- ✓ **Bygge- og deleforbodet i strandsona jfr § 1-8 i plan- og bygningslova**
- ✓ **Statleg planretningsline for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.**
- *Oppheving av sanksjonsmoglegheita til landbruksmynde til å inngå avtale om bortleige av jord når pålegg om bortleige eller tilplanting ikkje blir etterkome*

Vi har ikkje merknader til dette forslaget.

- *Oppheving av desse vilkåra for å oppfylle driveplikta ved bortleige:*
 - ✓ *Vilkåret om at leigeavtalane må vare i minst 10 år.*
 - ✓ *Vilkåret om at jordbruksarealet skal vere «tilleggsjord til annan eigedom».*
 - ✓ *Vilkåret om at avtale må føre til driftsmessig gode løysingar.*

Vi rår frå forslag til endringar i vilkåra for driveplikt.

- *Endeleg vedtak om tilbakebetaling av tilskot blir tvangsgrunnlag for utlegg gjennom innføring av ei føresegn om dette i jordlova.*

Vi er samde med departementet i at denne endringa vil vere god.

- *Innføring av heimel i konsesjonslova som gir departementet tilgang til å gi forskrift for beløpsgrense for priskontroll.*

Vi har ingen merknader til dette.

----- O -----

I det vidare utdjupar vi vurderingane av dei konkrete endringsforslaga:

Fylkesmannen i Rogaland si vurdering

1. Generelt

Landbruket i Noreg står på tre berebjelkar:

- Tollvernet
- Dei økonomiske ordningane – jordbruksavtalen
- Dei juridiske verkemidla - areal og eigedomslovgivinga

Konsesjonslova med priskontrollen, er viktig for gjennomføring av langsiktige mål for landbrukspolitikken, jordvernet og landbruksareala som fellesgode for heile samfunnet. Det gjeld ikkje minst i eit stort landbruksfylke som Rogaland. Landbruket er ei viktig næring og ein stor produsent av mat og fellesgode. Det er stort press på areala (særleg dyrka jord) til anna bruk, ikkje minst til byggeområde og fritidsbruk.

Konsesjonslova bør utviklast, ikkje endrast i retning avvikling. Fylkesmannen i Rogaland forventar eit grundigare lovarbeid enn høyringa leverer. Landet treng ei framtidsretta konsesjonslov som sikrar tenleg eigar - og bruksstruktur i heile landet, lokal verdiskapning og framleis lokal råderett over jord, skog og utmarksressursane. Lova må vere eit egna verktøy for å møte det grøne skiftet og moglegheitene det gir.

Sumverknadene av høyringsforslaget og konsekvensane av enkeltendringar er uoversiktlege. Bestillingane frå næringskomiteen på Stortinget er uklare og sprikande, og høyringsforslaget er ikkje tilstrekkeleg konsekvensutgreidd. M.a. gjeld dette i høve til viktige mål om auka matproduksjon, styrka rekruttering til landbruket, ta heile landet i bruk og konsesjons,- og jordlova sitt samspel med plan- og bygningslova og sentrale føringar for arealforvaltninga i LNF-område.

Mange av konsekvensane av lovendringane blir irreversible. Lovforslaget blir eit skritt på vegen til å avvikle lova, i staden for å utvikle lova. Verkeområde til konsesjonslova er i dag allereie sterkt avgrensa. Ei ytterlegare avgrensing vil redusere legitimiteten til heile lova.

Høyringsforslaget vil gi ei todeling av landbruket og areal- og ressursforvaltninga. Ein vesentleg del av landbruket og LNF-områda MED konsesjonslov, og eit utan. Det vil kunne gje urimelege konsekvensar for enkeltgrunneigarar og innbyggjarar og svekka rettstryggleik. Det vil gi auka byråkrati og kunne gje mange suboptimaliserte tilpassingar som ikkje bygger opp om omforeinte mål for landbrukspolitikken og ønskt utvikling av ein tenleg eigar- og bruksstruktur.

Fylkesmannen har stor respekt for den private eigedomsretten. Dette omsynet må likevel haldast opp mot andre viktige samfunnsinteresser. Forslag om mange og omfattande unntak om

konsesjonsfridom og ikkje priskontroll, vil gi prisar og føremål for erverv som ikkje bidrar til å styrke landbruket og lokalsamfunnet.

Fylkesmannen i Rogaland meiner fleire av forslaga er i strid med føremålsparagrafen i konsesjonslova og viktige nasjonale mål i landbrukspolitikken, f. eks jordvernet, kostnadseffektiv bruksstruktur og ein tenleg eigar- og bruksstruktur.

Konsesjonslov, jordlov og plan- og bygningslova

Konsesjonslova er sterkt knytt til plan- og bygningslova og det regimet som gjeld for LNF-område. Høyringsdokumenta har manglande konsekvensvurdering av dette. Fleire av forslaga er i direkte i strid med andre viktige nasjonale mål for samfunnsplanlegginga.

Forslaget om endringar i jordlova om ikkje søknadsplikt for frådeling av spreidde tomter (inntil 2 daa) til bustad, fritid og naust, er i strid med plan- og bygningslova og statleg planretningsline for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Forslaget er lite verdt for grunneigarar og samfunnet. Vi meiner at nemnde forslag for enkelttomter vil gje ei dårleg forventningsavklaring for både grunneigarar, lokalpolitikarar og samfunnet for kva som er faktiske føringar, både lokale og nasjonale, for arealforvaltninga i LNF-område.

Rogaland er eit planmodent fylke. Alle kommunar har i hovudsak gode oppdatert kommuneplanar som er utarbeidde gjennom grundige planprosessar med brei lokal medverknad. Føreslåtte jordlovsendingar vil for Rogaland svekke desse planane og prosessane.

Ressursbruk for forvaltninga – kontroll

Fylkesmannen i Rogaland er ikkje samd i at lovendringsforslaget med alle forslag om unntak (medrekna på vilkår,) vil gje forenklingar for forvaltninga. Endringane vil gje vesentlege utfordringar om handheving, og dessutan eit regelverk som er vanskeleg å forstå og bruke rett for grunneigarar, seljarar og kjøparar.

Ei lov med mange unntak som forslaget i realiteten legg opp til, gir auka byråkrati og auka fare for at rettsvesenet blir belasta med fleire privatrettslege og sivile søksmål knytt til lova.

2. Vurdering av forslaget om heving av arealgrenser for konsesjon, odel og buplikt

2.1. Heving av arealgrenser for konsesjonsplikt

Rogaland har erfaring med at fleire oppfattar ikkje-konsesjonspliktig eigedom som å vere «ikkje-landbrukseigedom». Dette gir ein del tilpassingar og forventningar frå grunneigarar og kjøparar som belastar forvaltninga og gir vesentleg byråkrati. Ein del koplar «ikkje-konsesjonsplikt» med at eigdommen til dømes kan nyttast som fritidseigedom. Dette gir allereie i dag utfordringar for areal- og ressursforvaltninga, både lokalt og nasjonalt.

Ovannemnde oppfatningar utfordrar jordvernet og effektivt vern av landbruket sine produksjonsareal, og inviterer til anna arealbruk enn landbruk i LNF-området med påfølgjande press om f. eks nedbygging av dyrka jord.

Ei endring til 35 daa vil føre til at om lag 300 fleire landbrukseigedommar blir utan konsesjonsplikt i Rogaland, sjå vedlegg 1. Dette er ikkje ei stor endring når ein ser på fylket samla, men endringa vil få store konsekvensar t.d. i bynære område. I Rogaland ligg store delar av landbruks-eigedommane og dei beste jordbruksareala, nær byar og tettbygde strok. Eit stort press på areal til

annan bruk enn landbruksproduksjon kjenneteiknar desse områda. Ei meir konsentrert byutvikling med tettare bustadbygging, vil blant anna føre til større etterspurnad etter frittliggjande bustadeigedommar i landbruksområda. Dersom ein hevar arealgrensa, vil truleg formålet med kjøp av desse landbrukseigedommane i større grad vere bustad- eller fritidsbruk. Fleire eigedommar kan bli kjøpt opp av folk som har sterke ønske om å bu friare og som har råd til å kjøpe eit heilt gardsbruk, sjølv om føremålet primært er å sikre seg ein bustad- eller fritidseigedom.

Det er vidare ikkje berre privatpersonar som kan ha ønske om å plassere pengar i landbrukseigedommar. I pressområde, som i Rogaland, har utbyggingsselskap sterke interesser i å sikre seg framtidige utbyggingsareal. Desse selskapa er offensive og inngår opsjonsavtalar med grunneigarar. Selskapa får såleis rett til framtidig utbygging.

Ei slik endring kan derfor føre til større del leigejord og svekking av nasjonal jordvernstrategi, sidan det blir meir press på at areala skal bli nytta til anna enn landbruk.

2.2. Heving av arealgrenser for buplikt

Buplikta er eit viktig verkty som gir forventningsavklaring om bruk for dei som tenker på å eige eigedommar i LNF-område. Det gir ei nødvendig forventningsavklaring om akseptert bruk både for samfunnet og innan familien før, under, og etter eigar/generasjonsskifte.

I Rogaland vil ei slik endring av arealgrensa føre til ein reduksjon på 8 % i eigedommar med buplikt, sjå vedlegg 2. Endringa vil vere størst i øy- og distriktskommunane. Forslaget kan såleis vere alvorleg for mange lokalsamfunn og kommunar. Det er etter vår meining pårekeleg at dei med kjøpekraft som ønskjer seg ein landleg og stor fritidseigedom, vil kjøpe desse og eventuelt leige ut jorda for å oppfylle driveplikta. Dersom fleire eigedommar vil bli unntatt buplikt, er det derfor grunn til å tru at det vil bli auka avgang av jordbruksareal dersom ikkje driveplikta blir følgt godt opp. Alternativt vil det bli meir del leigejord, som følgje av at ein ikkje driv eigdommen sjølv.

Noreg og Rogaland har eit stort mangfald av eigedomsstorleik. Summen av alle landbrukseigedommar med til saman store viktige jordbruksareal, er viktig for matproduksjon og busetnad.

Vi er samde i at lova ikkje treng meir omfattande reglar enn nødvendig, men lova må framleis kunne sikre omsyna i føremålsparagrafen og viktige fastsette mål som jordvern, auka matproduksjon og ei berekraftig forvaltning av våre felles areal,- og naturressursar. Viktige samfunnsinteresser og omsyn til allmenta og kollektive gode, både for dagens og kommande generasjonar, må tilleggast avgjerande vekt. Grunneigar sitt handlingsrom må ligge innanfor dette, ikkje utanfor.

Verkeområde til konsesjonslova er i dag allereie sterkt avgrensa. Ei ytterlegare avgrensing gjennom auka arealgrense vil redusere legitimiteten til lova.

Fylkesmannen i Rogaland tilrår at arealgrensa for konsesjonsplikt blir oppretthalden som i dag (25 daa). Subsidiært er vi opne for at arealgrensa for konsesjonsplikt blir endra, men ikkje høgare enn til 30 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

3. Vurdering av forslag om endringar i priskontroll etter konsesjonslova

3.1. Forskrift om beløpsgrense

Fylkesmannen i Rogaland er einig med departementet i at det er uheldig å fastsette arealgrense for priskontroll i forskrift. Arealgrensene ved lovbestemt buplikt og for odlingsjord er lovfesta, og arealgrensene ved priskontroll bør då også kome fram av lova sidan desse må sjåast i samanheng.

Beløpsgrensa er pr. i dag fastsett ved rundskriv. Vi er einig med departementet i at regelen vil bli tydelegare og lettare tilgjengeleg dersom han står i ein lovtekst eller forskrift. Vi har derfor ikkje merknader til at beløpsgrensa blir fastsett i forskrift.

3.2. Oppheving av priskontroll på reine skogeigedommar

I Rogaland er det få reine skogeigedommar. Skogen er ein del av landbrukseigedommen. I vårt fylke ser vi få eller ingen fordelar ved å vurdere skog og dyrka jord kvar for seg. I samband med konsesjon og deling bør landbrukseigedommen vurderast under eitt som ei eining.

Den mest påreknelege konsekvensen av prisunntak for skogeigedommar, vil vere eit press for å dele skogen frå det samla ressursgrunnlaget på garden. Ei oppheving av priskontrollen for skogen vil gjere det vanskelegare for dei som driv aktivt å få kjøpe skogen, fordi m.a. nye og andre aktørar med andre preferansar og stor kjøpekraft vil blir meir framtrekande (jakt, ønske om anna bruk av arealet f. eks til hytteutbygging).

3.3. Endringar i priskontrollen for eigedommar som består av både jord og skog

Når det gjeld eigedommar med kombinert jordbruks- og skogbruksareal, trur Fylkesmannen i Rogaland at priskontrollen har avgrensa innverknad for skogbruket i fylket ettersom jordbruksdelen på dei fleste gardsbruk i Rogaland er viktigare enn skogbruksdelen økonomisk. Vi er einige med departementet i at det ikkje er eit alternativ at skogen ikkje skal vere underlagt priskontroll på «kombinerte» bruk ettersom det vil vere for krevjande for praktiseringa.

Dersom ein berre tek utgangspunkt i arealgrensa som gjeld pr. i dag på fulldyrka eller overflatedyrka jord for priskontroll (og ikkje skog), vil ei arealendring frå 25- 35 dekar føre til at 948 færre «bebygde» landbrukseigedommar vil bli underlagt priskontroll i Rogaland. Vidare vil ei innføring av same grense på «ubebygde» landbrukseigedommar føre til at 745 færre landbrukseigedommar vil bli underlagt priskontroll i fylket vårt (tal henta frå SSB). Dette vil kunne få store konsekvensar, kjøpekrafta er stor og grupper i befolkninga har overskot av kjøpekraft. Ungdom eller andre utan tilsvarende eigenkapital eller kjøpekraft, vil ikkje kunne klare å konkurrere om å erverve desse eigedommane.

Landbruket har press på marginar og forventningar frå samfunnet om kostnadseffektiv drift. Lovendringar som gir behov for meir kapital for å bli og kome inn i landbruket, er uheldige. Høyringsforslaget om endra arealgrenser og mindre prisregulering vil i pressområde, og i attraktive område for bruk av eigedommar til fritidsbruk, føre til at landbruket må konkurrere med fleire, og då med fleire med kapital og andre interesser og preferansar enn aktiv landbruksdrift, enn før. Eigedommar under 35 daa dyrka jord representerer t.d. viktig tilleggsjord dersom slike blir for sal. Desse areala må bonden då konkurrere om for kjøp med langt fleire og kapitalsterke interessentar enn før, dersom arealgrensa blir auka og medrekna for «ubebygde» eigedommar. Vi meiner det ikkje er tenleg for matproduksjon, jordvern og lokal verdiskapning at jordressursane blir

investeringsobjekt og samla og eigd av få og færre kapitalsterke eigarar. Aktiv drift av landbruksareala i Noreg er avhengig av mangfald og spreidd eigarskap.

Høyringsdokumentet viser til at det ikkje er priskontroll etter konsesjonslova for eigarskifte i nært slektskap. Vi vil i den samanheng peike på at det er ingen tvil om at prisregulering i lova er svært førande for kva pris som blir avtalt ved eigarskifte i familie. Det kan heller ikkje undervurderast kva konfliktdempande effekt prisregulering i konsesjonslova har for eigarskifte i familie, noko som har ein viktig samfunnsnytte.

Departementet ber på s. 31 om vårt syn på om det er riktig at formålet med dei fleste erverv av «ubebygde» eigedommar med både jord og skog er å bruke arealet som tilleggsjord, og ber vidare høyringsinstansane vurdere begge alternativa som er foreslått. Vårt svar er at dette truleg stemmer, men dersom forslaget om endring blir gjennomført slik at det ikkje er priskontroll på dyrka jord under 35 dekar, kan det føre til at areala blir kjøpt til andre formål. I tillegg vil ei slik endring kunne føre til at ein ikkje lenger får så gode bruksrasjonaliseringar fordi eigar vil dele frå teigar under 35 dekar for å kunne få høgast mogleg pris. Fylkesmannen i Rogaland rår frå begge alternativa.

4. Vurdering av forslaget om å fastsette unntak frå plikta til å søkje deling og konsesjon der formålet er å selje/kjøpe eigdommen som tilleggsjord

I Rogaland skjer det mykje bruksrasjonalisering. Etter Fylkesmannen i Rogaland sitt syn legg dagens reglar til rette for utstrakt sal av tilleggsjord. Vi viser blant anna til at ein kan leggje til eit tillegg på inntil 50 % på jordbruksareal ved kjøp av jord som tilleggsjord, og at seljar sit att med stor verdi på frådelt tun/bustad. I pressområde har frådelt tun stor verdi som romsleg bustadeigedom. Seljar sit ofte att med to bustader som kan delast og seljast til høg marknadspris. I distriktskommunar får frådelt bustad/tun og god verdi som buplass, alternativ svært høg verdi som fritidseigedom.

Uklar arealforvaltning frå lokale og nasjonale styresmakter i by- og tettstadnære område er meir ein faktor som ikkje stimulerer til sal der eigar ikkje lenger driv sjølv. Eigar lar vere å selje ut frå ei forventning om at areala kanskje kan bli utbyggingsområde ein gong i framtida, sjølv der det er trekt opp langsiktig grense landbruk i kommuneplan og regionalplan. Inntekt frå opsjonsavtalar med utbyggarar er meir interessant enn sal av tilleggsjord til nabobruk som treng det.

Forslaget om unntak for konsesjon og dermed og prisregulering, for areal som har vore leigd i 5 år, vil gi rom for mange uheldige tilpassingar. Forvaltninga vil og over tid miste oversikt og verktøy til å påverke ein tenleg eigedoms- og bruksstruktur. Avtalar blir ofte inngått på grunn av relasjonar, ikkje på grunn av driftsmessige gode løysingar. Vidare vil dette forslaget kunne føre til meir leigejord. Leigejord er bra, men omfanget i dag er vel stort. I Rogaland har del leigejord på jordbruksareal stege frå 19 % til 36,9 % på 15 år, sjå vedlegg 3. Viss leigejorddelen blir større, kan dette verke inn på investeringsvilje og driftsvilje.

Fylkesmannen i Rogaland meiner vidare at ein regel om at kjøpareigedom kan vere så liten som 5 dekar jordbruksareal, vil vere i strid med målet om å få til rasjonelle driftseiningar. Små eigedommar blir berre litt større. Vidare kan ei arealgrense på det frådelte tunet på 5 dekar føre til at det blir delt frå jordbruksareal.

Endringa vil ikkje føre til noko vesentleg mindre arbeid for forvaltninga sidan ein må søkje dispensasjon frå plan- og bygningslova. Dei fleste kommunane gjer vedtak etter jordlova og plan- og bygningslova samtidig. Etter vår vurdering vil endringa føre til meir arbeid for kommunane ettersom det blir mykje kontrollarbeid. Det vil òg vere vanskeleg å fange opp frådelingar i strid med regelverket (ein kjem for seint inn i prosessen). Med mindre det ligg føre eit effektivt

kontrollsystem, opnar endringa for at eigedommane blir splitta opp utan at ein oppnår den tilsikta rasjonaliseringsvinsten.

Forslaget vil vere meir komplisert å forstå for søkerane enn dagens regelverk. Det er mange vilkår som må vere oppfylt og vanskeleg å vurdere om er til stades. Dette vil nok føre til meir rettleiing og kontroll av kommunane.

Dette forslaget må òg sjåast i samanheng med forslaget om å fjerne vilkåra for å oppfylle driveplikta ved bortleige. Dersom kommunen ikkje lenger skal vurdere om leigetilhøve gir ei driftsmessig god løysing og at jordbruksarealet skal vere tilleggsjord til annan eigedom, opnar det for at kven som helst kan leige arealet. Eigar kan bli ein som driv ein annan eigedom langt vekk ifrå tilleggsjorda («dekk og diesel landbruk»). Det kan då føre til at eigedommane blir kjøpt opp av kapitalsterke passive eigarar og ikkje blir tilgjengelige for dei som reelt sett treng å styrke bruka sine.

I vekstfylket Rogaland med m.a. sterk kjøpekraft og stor interesse for investering i fast eigedom og framtidige tomteområde, fryktar vi at dei som vil kjøpe landbrukseigedommar for å ha yrket sitt som bonde, ofte vil tape i konkurransen med investorar som hentar større inntekter i meir lønsame yrke. Dei er dermed ikkje avhengige av optimal utnytting av produksjonspotensialet på garden. Resultatet av ei slik utvikling vil vere redusert produksjon og færre sjølveigande bønder.

Vidare meiner vi at det ikkje er dei som vil ut av landbruket ein skal sikre, men heller dei som ønskjer å drive aktivt landbruk. Dersom det ikkje skal vere konsesjonsplikt (og priskontroll) på kjøp av tilleggsjord, vil det føre til auka kostnader for dei bøndene som klarer å få tak i jord og ønskjer å skape seg eit levebrød i næringa. Høyringsdokumentet svarer lite eller ingenting på kven som skal dekke dei auka kapitalkostnadene. Utan andre positive endringar i grunnlaget for å skape lønsemd i jordbruket, vil det bli mindre igjen til vederlag for bonden sitt arbeid. Ein vesentleg auke i inngangsbilletten for dei som skal drive landbrukseigedommane, særleg i sentrale landbruksområde, vil få negative økonomiske konsekvensar for forbrukar eller bonde. Matproduksjonen i Noreg blir ikkje rimelegare ved at seljar, dei som vil ut av norsk landbruk, sit att med større gevinst. Forslaget vil føre til at svært mange landbrukseigedommar vil kunne få ein omsetningsverdi i marknaden som er langt høgare enn det som er avkastninga på gardsbruket ved landbruksproduksjon.

Forslaget fører til ein struktur som ikkje er effektiv for landbruk, i tillegg til meir byråkrati/kontroll og komplisert regelverk. Det vil gi uheldige og uoversiktlege konsekvensar og mange smutthol. Vi rår frå dette forslaget.

5. Vurdering av forslaget om unntak frå plikta til å søkje delingssamtykke etter jordlova og endringar i føresegn om unntak frå konsesjonsplikta dersom ervervet gjeld tomt til bustadhus, fritidshus eller naust

Dagens regel har stor betydning med omsyn til å regulere- og dermed også kanalisere – utbyggingsverksemd i landbruksområde. Etter Fylkesmannen i Rogaland si vurdering vil dette forslaget gi auka byråkrati og forventningar utan innhald fordi slik deling uansett må avklarast og godkjennast etter plan- og bygningslova. Forslaget utfordrar ei heilskapleg arealplanlegging i kommunane, jordvernet og strandsonevernet. Forslaget er etter vår vurdering i strid med Stortinget sin nyleg vedtekne nasjonale jordvernstrategi. Eit signal om «frislepp» for frådelling for spreidd utbygging er og i strid med Stortinget si vedtekne statleg planretningsline for samordna bustad, areal og transportplanlegging. Vi kan ikkje sjå at forslaget er vurdert i forhold til dette. Ein slik bruk av næringsareala for landbruket vil gi fragmentering og drifts- og miljømessige ulemper, samtidig som det er nasjonale forventningar om kostnadseffektiv drift. Dette er heller ikkje belyst i saka. Skal det vere innhald i forenklinga, må unntaket og gjelde etter plan -og bygningslova, noko vi vil sterkt rå i frå.

Departementet skriv på side 59 at behovet for søknadsbehandling er avhengig av kva slags areal som skal frådelast. Fylkesmannen i Rogaland si vurdering og erfaring av dette er ei anna. Kva driftsmessige ulemper frådelinga fører til for landbruket, er vel så ofte avhengig av kva type areal det frådelt areal grensar til. Ei frådeling av areal som ikkje er dyrka eller dyrkbart, kan gi ei like negativ fragmentering av landbruksområde som frådeling av dyrka jord. I tillegg vil nødvendig vegtilkomst vere svært avgjerande for arealforbruk og konsekvensar av delinga for enkelttomter i landbruksområde.

Fylkesmannen i Rogaland er heller ikkje samd i departementet si vurdering på side 63: «*Siden forslaget er begrenset til tomter som ikke består av jordbruksareal, antar departementet at unntaket normalt vil gjelde tomter utenom de områdene hvor det er mest påregnelig at det vil oppstå drifts- og miljømessige ulemper av betydning. Departementet mener dessuten at eier selv er i stand til å vurdere de potensielle drifts- og miljømessige ulempene en deling vil ha for egen drift, og derfor vil unngå uheldige tomteplasseringer. Departementet foreslår på denne bakgrunn ingen avgrensninger som tar sikte på å unngå drifts- og miljømessige ulemper.*»

Vår klare erfaring i Rogaland er at tomter på uproduktivt areal ofte ligg plasserte sentralt til i område med dyrka jord eller innmarksbeite og aktiv jordbruksdrift, der drifts- og miljømessige ulemper for landbruket er klårt pårekneleg. Vi er uroa over at LMD legg til grunn slike vurderingar for eit så viktig tema i jordlova og for landbruket. Vår erfaring er vidare at nåverande eigar kan ha ei kortsiktig vurdering av kva konsekvensar ei varig deling av enkelttomter på eigedommen kan få for landbruket. Når det blir eigarskifte på frådelt tomter kan det bli eigarar som ikkje har relasjon til landbruket slik situasjonen var på delingstidspunktet. Kryssande bruksinteresser kan gi vesentlege drift- og miljømessige ulemper for dei skal drive aktiv landbruksnæring i området.

6. Vurderinga av forslaget om oppheving av vilkår for å oppfylle driveplikta ved bortleige

Fylkesmannen i Rogaland har ikkje merknader til at sanksjonsmoglegheita for landbruksmynde til å inngå avtale om bortleige av jord blir oppheva. Denne sanksjonsmoglegheita er krevjande og blir lite brukt av kommunane. Ein har framleis sanksjonsmoglegheita med tvangsgebyr etter jordlova § 20 for å sikre at driveplikta blir oppfylt. Vi har vidare ikkje merknader til at regelen om plikt til å melde frå til kommunen om jordleige blir flytta frå forpaktingslova til jordlova. Vi er einige med departementet i at regelen eignar seg betre i jordlova sidan driveplikta er heimla i denne lova.

Når det gjeld forslaget om å oppheve 3 vilkår for at driveplikta skal vere oppfylt ved bortleige, rår vi frå at desse blir oppheva. Desse vilkåra er presedensgivande og viktige å behalde for at landet skal få ein kostnadseffektivt bruksstruktur og ein tenleg eigar- og bruksstruktur. Vi er einige i at i nokre tilfelle kan dei vere til hinder for god drift, men det er høve til å gi fritak etter jordlova § 8a dersom det er gode grunnar for det. Det vil etter vårt syn vere kritisk for landbruket å opne for at kven som helst kan leige areal (og framleige det vidare), særleg i lys av forslaget i kap. 4 om at ein kan erverve jord konsesjonsfritt dersom ein har leigd 5 år forut for ervervet. Til dømes kan då eit eigedomsselskap leige jord og framleige til ein bonde for å drive arealet.

7. Forslag om føresegn i jordlova om at tilbakebetaling av tilskot blir tvangsgrunnlag for utlegg

Fylkesmannen i Rogaland er samd med departementet i at denne endringa vil vere god. Det vil vere mindre ressurskrevjande for forvaltninga og domstolane, og ein slepp unødige sakskostnader for dei private partane. Det bør heller ikkje vere forskjellsbehandling på om eit føretak fortsatt søker tilskot eller ikkje.

Med helsing

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

Geir Skadberg
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Dagfinn Hatløy
Saksbehandlar telefon: 51 56 89 79
E-post: fmrodha@fylkesmannen.no

Kopi til:

Rogaland Bondelag

Rogaland Bonde- og Småbrukarlag

Rogaland fylkeskommune, Regionalutviklingsavdelingen

Vestskog

Alle kommunar i Rogaland

Postboks 278

4002

Stavanger

Sentrum Postboks 130

Skulegata 11A

4001

5700

Stavanger

VOSS